



SAPC 328/2025

## PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@baiamare.ro  
Web: www.baiamare.ro

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

**privind propunerea spre aprobare a schimbării locuinței atribuite unui chiriaș situată pe str. Melodiei nr. 2 ap. 7, Baia Mare cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 68, Baia Mare**

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare întrunit în ședința din data \_\_\_\_\_

#### Examinând:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Baia Mare înregistrat cu nr. ....
- Raportul de specialitate nr. 291/15.07.2025 privind propunerea spre aprobare a schimbării locuinței atribuite unui chiriaș situată pe str. Melodiei nr. 2 ap. 7, Baia Mare cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 68, Baia Mare
- Cererea înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 38424/11.07.2025 prin care doamna Drăgan Ioana solicită a i se aproba schimbul sau schimbarea locuinței cu o cameră de pe str. Melodiei nr.2 ap.7 cu locuința cu 2 camere de pe Aleea Uranus nr.2 ap.68
- Contractul de închiriere a doamnei Drăgan Ioana nr. 27598/23.09.2024
- Borderoul Comisiei de locuințe nr. 38767/14.07.2025
- Fișa mijlocului fix cu număr de inventar 208063;
- Extrasul C.F. nr. 117833 Baia Mare;
- Extrasul C.F. nr. 113051 Baia Mare;
- Procedura operațională privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, respectiv utilități, pentru chiriașii din locuințele aflate în proprietatea privată, sau administrarea Municipiului Baia Mare și a proprietarilor din condominiu COD: PO-70-01 ediția 1, revizia 0, respectiv ediția 1, revizia 1;

#### Având în vedere :

- Legea locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- H.G. nr. 1275/2000, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată;
- O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;
- H.C.L. nr. 134/2024 privind aprobarea Regulamentelor pentru repartizarea și închirierea locuințelor de serviciu, locuințelor din fondul locativ de stat, locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare și locuințelor din imobilele reabilitate aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare;
- H.C.L. nr. 309/31.08.2009 privind atestarea apartenenței la domeniul privat al municipiului Baia Mare și administrarea S.P.A.P.L.U. a imobilului „Bloc de locuințe P+4” situat în intravilanul municipiului Baia Mare, str. Uranus nr. 2, identificat prin CF 10454 Baia Mare, nr. Topo 2737/257, 2737/2508, 2737/4090;
- H.C.L. nr. 76/2015 privind transmiterea în administrarea Serviciului Public Asistență Socială a imobilelor blocuri de locuințe sociale;
- Hotărârea 95/2022 a Consiliului Național pentru Combaterea Discriminării ;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- Art.105, art. 108, art. 129 alin 2 lit. c, alin 6 lit. b , alin 7 lit q, art 136, art 138, art 362, alin 1 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul prevederilor:**

- Art. 133 alin. (1), art. 139, art. 140, art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă schimbarea locuinței atribuite doamnei Drăgan Ioana situată pe str. Melodiei nr. 2 ap. 7, Baia Mare cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 68, Baia Mare.

**Art. 2.** Se aprobă încheierea contractului de închiriere cu noile suprafețe locative, pentru doamna Drăgan Ioana pentru locuința situată în blocul de pe Aleea Uranus nr. 2 ap.68.

**Art. 3.** Contractul de închiriere se va întocmi conform prevederilor din Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. 134/2024, fără depășirea duratei de închiriere a contractelor existente în același bloc, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților

**Art. 4.** (1) Chiria se va stabili potrivit O.U.G. 40/1999 cu modificările și completările ulterioare, și se va modifica dacă acest act normativ va suferi modificări pe durata contractului .

(2) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,01%, conf. art. 176 Cod de Procedură Fiscală, asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante .

**Art.5.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează aparatul de specialitate al primarului prin Serviciul Contracte Imobiliare.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarului Municipiului Baia Mare;
- Instituției Prefectului - Județul Maramureș;
- Direcția Generală Juridică și Patrimoniu;
- Direcției Patrimoniu;
- Direcția Economică;
- Serviciului Administrație Publică Locală, Registru Agricol;
- doamna Drăgan Ioana din Baia Mare, str. Melodiei nr.2 ap.7

**Inițiator,**  
**Primarul Municipiului Baia Mare**  
**Ioan Doru Dăncuș**



**Avizat de legalitate,**  
**Secretarul General al Municipiului Baia Mare**  
**Lia Augustina Mureșan**





5APC 328/2025

## PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37  
430311, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 213 824  
Fax: +40 262 212 332  
Email: primar@baiamare.ro  
Web: www.baiamare.ro

### REFERAT DE APROBARE A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE

**privind propunerea spre aprobare a schimbării locuinței atribuite unui chiriaș situată pe str. Melodiei nr. 2 ap. 7, Baia Mare cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 68, Baia Mare**

Prin HCL nr. 139/2024 a fost aprobată destinația celor 50 de apartamente cu una și două camere din imobilul situat în Baia Mare, str. Melodiei nr. 2 înscris în CF nr. 117833 Baia Mare, ca fiind locuințe din fondul locativ al Municipiului Baia Mare.

Locuința cu o cameră și dependințe cu suprafață utilă de 23,80 m.p. situată pe str. Melodiei 2 ap. 7, este deținută cu chirie de doamna Drăgan Ioana, împreună cu soțul Florin cu cei 4 copii ai acestora, în baza contractului de închiriere nr. 27496/23.09.2024. Locuința cu două camere și dependințe cu suprafață utilă de 36,71 mp. situată pe Al. Uranus nr. 2 ap. 68, a devenit disponibilă în 30.06.2025 ca urmare a predării de către fostul chiriaș.

Prin cererea nr. 38424/11.07.2025 doamna Drăgan Ioana solicită a i se aproba schimbul sau schimbarea locuinței cu o cameră de pe Melodiei nr.2 ap.7 cu o locuință cu 2 camere de pe Aleea Uranus nr.2. Menționăm că familia doamnei Drăgan Ioana este formată din 6 persoane și în momentul atribuirii locuinței nu s-a putut asigura suprafața minimală în raport cu numărul de persoane prevăzută de Legea locuinței nr.114/1996 republicată.

Cererea doamnei Drăgan Ioana a fost analizată în ședința Comisiei de locuințe din data de 14.07.2025 care a propus schimbarea locuinței situată pe str. Melodiei nr. 2 ap. 7, Baia Mare cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 68, Baia Mare.

Chiria se va stabili potrivit O.U.G. 40/1999 cu modificările și completările ulterioare, și se va modifica dacă acest act normativ va suferi modificări pe durata contractului. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,01%, conf. art. 176 Cod de Procedură Fiscală, asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante. Contractul de închiriere se va întocmi conform prevederilor din Regulamentul aprobat prin H.C.L. nr. 134/2024, fără depășirea duratei de închiriere a contractelor existente în același bloc, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților

Având în vedere cele de mai sus, propun spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, proiectul de hotărâre privind propunerea spre aprobare a schimbării locuinței atribuite unui chiriaș situată pe str. Melodiei nr. 2 ap. 7, Baia Mare cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 68, Baia Mare

Inițiator,  
Primarul Municipiului Baia Mare  
Ioan Doru Dăncuș



## MUNICIPIUL BAI A MARE

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ SI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. P-ța Libertății nr. 17  
430341, Baia Mare, România  
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniu@baiamare.ro  
Web: www.baiamare.ro

AO SAPL 328/2025

Nr. 291 / 15.07.2025

### RAPORT DE SPECIALITATE

**privind propunerea spre aprobare a schimbării locuinței atribuite unui chiriaș situată pe str. Melodiei nr. 2 ap. 7, Baia Mare cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 68, Baia Mare**

Prin HCL nr. 139/2024 a fost aprobată destinația celor 50 de apartamente cu una și două camere din imobilul situat în Baia Mare, str. Melodiei nr. 2 înscris în CF nr. 117833 Baia Mare, ca fiind locuințe din fondul locativ al Municipiului Baia Mare

Locuința cu o cameră și dependințe cu suprafață utilă de 23,80 m.p. situată pe str. Melodiei 2 ap. 7, este deținută cu chirie de doamna Drăgan Ioana, împreună cu soțul Florin cu cei 4 copii ai acestora, în baza contractului de închiriere nr. 27496/23.09.2024.

Locuința cu două camere și dependințe cu suprafață utilă de 36,71 mp. situată pe Al. Uranus nr. 2 ap. 68, a devenit disponibilă în 30.06.2025 ca urmare a predării de către fostul chiriaș.

Prin cererea nr. 38424/11.07.2025 doamna Drăgan Ioana solicită a i se aproba schimbul sau schimbarea locuinței cu o cameră de pe Melodiei nr.2 ap.7 cu o locuință cu 2 camere de pe Aleea Uranus nr.2. Menționăm că familia doamnei Drăgan Ioana este formată din 6 persoane și în momentul atribuirii locuinței nu s-au putut asigura exigențele minimale privind suprafețele în raport cu numărul de persoane prevăzute în Anexa nr.1 din Legea locuinței nr.114/1996, republicată.

Conform art. 18. (1) litera b.) din anexa nr. 2 la HCL nr. 134/2024, respectiv regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, citez:

*„Art. 18. (1), b). respectarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 punctul B din Legea 114/1996, republicată, privitoare la numărul de persoane raportat la numărul de camere, astfel: 1 persoană – 1 cameră, 2 persoane – 1 sau 2 camere, (soț, soția 1 copil 3,4 persoane – 3 camere, 5,6 persoane – 4 camere, 7,8 persoane – 5 camere ( în situația epuizării numărului legal de camere la care au dreptul solicitanții de locuință, aceștia pot să opteze în ordinea de prioritate pentru repartizarea unei locuințe cu un număr de camere inferior celui specificat în anexa nr.1 la Legea nr.114/1996, referitoare la exigențele minimale, dând o declarație notarială în acest sens). ”*

Cererea doamnei Drăgan Ioana a fost analizată în ședința Comisiei de locuințe din data de 14.07.2025 care a propus spre aprobare schimbarea locuinței situată pe str. Melodiei nr. 2 ap. 7, Baia Mare cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată pe Aleea Uranus nr. 2 ap. 68, Baia Mare.

Conform art. 27 din anexa nr. 2 la HCL nr. 134/2024, respectiv regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, citez:

Art. 27. „Schimbul de locuință reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași și se realizează cu aprobarea Consiliului Local. În cazul existenței unor locuințe rămase vacante pe perioada exploatării acestora în regim de închiriere, la solicitarea chiriașilor, acestea pot fi supuse schimbării de locuințe, cu condiția ca schimbarea să se realizeze în perioada de valabilitate a contractului de închiriere, sau, la prelungirea contractelor de închiriere. Schimbul/schimbarea de locuințe se poate realiza doar între unități locative din aceeași categorie, în cazul imobilelor aflate în exploatare, excepție făcând locuințele noi. Locuințele devenite vacante după efectuarea schimbării de locuință pentru care nu există solicitări de schimbare, se repartizează solicitanților care au înregistrate cereri în condițiile legii.”

Conform art. 19 alin. (1) din anexa 2 la HCL nr. 134/2024, respectiv regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, închirierea locuințelor se face, citez:

Art. 19. „Închirierea locuințelor se face pe baza contractului (prevăzut în Anexa nr. 2 la prezentul) încheiat pe o perioadă de maximum 5 ani, între Municipiul Baia Mare și chiriaș și care va cuprinde în principal:

- adresa locuinței care face obiectul închirierii;
- suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate și în comun;
- suprafața curților și a grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun;
- valoarea chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia și modul de plată;
- suma plătită în avans în contul chiriei;
- obligațiile părților pentru folosirea și întreținerea spațiilor care fac obiectul contractului;
- obligațiile chiriașului cu privire la plata cheltuielilor de întreținere și utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, coșerit, gunoi, etc);
- inventarul obiectelor și al dotărilor aferente;
- durata închirierii;
- condițiile privind folosința exclusivă și în comun a părților aflate în coproprietate;
- persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului de închiriere;
- garanția de bună locație;
- prelungirea termenului de închiriere;
- alte clauze convenite între părți în condițiile legii;

Conform art. 37 din Normele metodologice din 7 decembrie 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 cu modificări și completări ulterioare, citez:

„(1) Chiria practică pentru locuințe se stabilește conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările ulterioare.

(2) Închirierea locuințelor se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și în completare cu cartea a V-a titlul IX cap. V «Contractul de locațiune» din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.

Conform art. 29 alin. (1) din anexa nr. 2 la HCL nr. 134/2024, respectiv regulamentul privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat și a locuințelor aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, citez :

„Art. 29. (1) Stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor O.U.G. nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiției se stabilește odată cu încheierea contractului de închiriere.

(3) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere”.

Locuința care se atribuie situată pe Alea Uranus nr.2 a fost transformată din locuință de serviciu în locuință fond locativ, cu aprobarea Consiliului local conform Legii locuinței nr.144/1996 și conform procedurilor Regulamentului aprobat prin H.C.L. nr.134/2024 are posibilitatea să facă aceste transformări în funcție de necesități și cereri.

Prin adresele înregistrate la Municipiul Baia Mare sub nr. 35191/24.06.2025 și nr.35961/27.06.2025, Avocatul Poporului - Biroul Teritorial Cluj-Napoca și respectiv Asociația Neuro Move CMT ne sesizează cu privire la situația locativă a numitei Constantinescu Mihaela Lăcrămiora, chiriașă în locuința socială a Direcției de Asistență Socială Baia Mare. Sesizările menționate mai sus au fost analizate în sedința comisiei de locuințe din data 14.07.2025.

Având în vedere cele de mai sus menționate și ținând cont de faptul că din punct de vedere legal nu am constatat existența unor impedimente în discutarea proiectului de hotărâre, vă supunem atenției, în vederea aprobării, proiectul de hotărâre privind propunerea spre aprobare a schimbării locuinței atribuite unui chiriaș situată pe str. Melodiei nr. 2 ap. 7, Baia Mare cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie situată pe Alea Uranus nr. 2 ap. 68, Baia Mare

Anexe:

- Cererea doamnei Drăgan Ioana înregistrată la Municipiul Baia Mare cu nr. 38424/11.07.2025 prin care solicită a i se aproba schimbul/schimbarea locuinței deținute pe str. Melodiei nr.2 ap.7, Baia Mare, cu o locuință disponibilă situată în Baia Mare, Alea Uranus nr.2
- Contractul de închiriere nr. 27496/23.09.2024 aferent locuinței din str. Melodiei nr. 2 ap. 7
- Borderoul comisiei de locuințe nr. 38767 / 14.07.2025
- Cartea Funciară Nr. 113051 Baia Mare
- Cartea Funciară Nr. 117833 Baia Mare

**Direcția Generală Juridică și Patrimoniu**  
**Director general**  
**Jur. Gligan Vasile Cameliu**



**Șef serviciu Contracte Imobiliare**  
**Jur. Narița Florina - Vasilica**



**Întocmit**  
**Insp. sup. Mureșan Antonela**

